

GE_GERICHTE ATA/87/2014 vom 12. Februar 2014

GE Cour de justice, 2014-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_87_2014

FR: GE_GERICHTE ATA/87/2014 du 12 février 2014

IT: GE_GERICHTE ATA/87/2014 del 12 febbraio 2014

Regeste

Résumé: Le recourant n'ayant pas requis expressément de l'AFC une nouvelle estimation de ses parcelles de la part de la commission d'experts dans le délai utile, il n'est pas à même de contester leur valeur retenue pour la période fiscale pertinente. Au surplus, l'art. 14 al. 2 LHID n'est applicable qu'à l'impôt sur la fortune et ne saurait avoir d'influence sur l'impôt immobilier complémentaire.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le présent litige ne concerne que l'ICC, en particulier l'impôt immobilier complémentaire (ci-après : IIC). 3)

Selon l'art. 72 al. 1 LIPP, en vigueur depuis le 1er janvier 2010, la LIPP s'applique pour la première fois pour les impôts de la période fiscale 2010. Les impôts relatifs aux périodes fiscales antérieures demeurent régis par les dispositions de l'ancien droit, même après l'entrée en vigueur de la LIPP.

Pour un recours concernant la période fiscale 2009, il s'agit d'appliquer le droit en vigueur entre 2001 et 2009, notamment la LIPP-III. 4)

La recourante se plaint des valeurs retenues pour les parcelles sises à Z_____ et G_____.

Cette estimation déploie des effets pour deux impôts différents, à savoir l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire. 5) a. La LHID désigne les impôts directs que les cantons doivent prélever et fixe les principes selon lesquels la législation cantonale les établit (art. 1 al. 3 LHID). L'art. 2 al. 1 LHID prévoit que les cantons doivent prélever un impôt sur la fortune des personnes physiques, ainsi qu'un impôt sur les gains immobiliers (art. 2 al. 1 let. a et d LHID), mais ne donne aucune indication quant aux impôts fonciers au sens strict.

b. Il en résulte que ces derniers – « vestige[s] des temps anciens » (R. OBERSON, *L'immeuble et le droit fiscal*, 1999, p. 215) qui sont néanmoins admissibles du point de vue constitutionnel (Arrêt du Tribunal fédéral du 4 novembre 1995, in StE 1997 n. 1, A 24.44.4, consid. 1) – échappent à l'harmonisation des impôts directs, et ne sont donc réglés que par le droit cantonal (M. REICH, *Steuerrecht*, 2ème éd., 2012, § 7 n. 80 p. 175) ; ce que le Tribunal fédéral a expressément reconnu concernant l'impôt immobilier complémentaire genevois (Arrêt du Tribunal fédéral 2C_734/2008 du 29 janvier 2009 consid. 1.1).

c. La fortune est en principe estimée à la valeur vénale (art. 14 al. 1 1ère phr. LHID). Les immeubles affectés à (en allemand : benutzt, utilisés pour)

- 7/10 - A/279/2011 l'agriculture ou la sylviculture sont estimés à leur valeur de rendement ; le droit cantonal peut prévoir que la valeur vénale doit être prise en compte lors de l'estimation ou que la différence entre la valeur vénale et la valeur de rendement fait l'objet d'une imposition complémentaire si l'immeuble est aliéné ou n'est plus affecté à l'agriculture ou à la sylviculture, imposition complémentaire qui ne peut excéder une durée de vingt ans (art. 14 al. 2 LHID). 6) a. En droit genevois, sous l'empire de la aLIPP-III, les immeubles servant à l'exploitation agricole et sylvicole y compris la partie de logement nécessaire au propriétaire et à sa famille étaient évalués à leur valeur de rendement calculée selon le droit fédéral (art. 7 let. c aLIPP-III). Les terrains improductifs ou à bâtir étaient estimés en tenant compte de leur situation, des servitudes ou autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents ou d'attributions ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres terrains de même nature qui se trouvaient dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif (art. 7 let. d aLIPP-III). Enfin, les autres immeubles, notamment les villas, parcs, jardins d'agrément, ainsi que les immeubles en copropriété par étage, étaient estimés en tenant compte du coût de leur construction, de leur état de vétusté, de leur ancienneté, des nuisances éventuelles, de leur situation, des servitudes et autres charges foncières les grevant, de prix d'achats récents ou d'attribution ensuite de succession ou de donation et des prix obtenus pour d'autres propriétés de même nature qui se trouvaient dans des conditions analogues, à l'exception des ventes effectuées à des prix de caractère spéculatif ; cette estimation était diminuée de 4 % par année d'occupation continue par le même propriétaire ou usufruitier, jusqu'à concurrence de 40 % (art. 7 let. e aLIPP-III).

b. Selon l'art. 9 aLIPP-III, l'évaluation des immeubles, autres que les immeubles locatifs, c'est-à-dire aussi ceux visés par les lettres c et d de l'art. 7 aLIPP-III, était faite par des commissions d'experts et valait pour une période de dix ans appelée période décennale (al. 2). Lorsque, pendant cette période, un immeuble était aliéné à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolu pour cause de mort, la valeur d'aliénation ou la valeur de succession retenue par le département pour la perception des droits d'enregistrement et de succession se substituait à la valeur d'estimation pour le reste de la période décennale (al. 3). Le Conseil d'Etat, comme le contribuable, avaient, en tout temps, la faculté de faire procéder à de nouvelles estimations si des changements importants dans la valeur des immeubles le justifient (al. 5).

c. Selon la jurisprudence applicable en matière d'estimation des immeubles, rendue sous l'empire de l'ancienne loi sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (D 3 05 - aLCP) mais applicable à la aLIPP-III, dont les articles n'avaient pas été modifiés sur ce point, le contribuable n'avait pas la faculté de substituer sa propre appréciation à celle de l'administration ou de la commission

- 8/10 - A/279/2011 d'experts (ATA/422/2008 du 26 août 2008, confirmé par l'Arrêt du Tribunal fédéral 2C_734/2008 précité). Il devait au contraire, s'il considérait que la valeur de son bien immobilier était mal estimée, former une demande de nouvelle estimation, conformément à l'art. 9 al. 5 aLIPP-III. Il était tenu de motiver sa requête et d'indiquer en quoi consistaient le ou les changements survenus dans la valeur de sa propriété. Une expertise ne pouvait être requise pour la première fois devant la juridiction de recours, car la demande en ce sens devait être présentée préalablement à l'administration. De plus, pour avoir une incidence sur l'impôt d'une année déterminée, la demande d'expertise devait avoir été formée avant la date déterminante pour la situation du contribuable et la fixation de la matière imposable, en l'occurrence le 31 décembre de ladite année (ATA/422/2008 du 26

août 2008 ; RDAF 2000 II p. 280).

d. Quant à la notion de « changements importants », la jurisprudence a précisé qu'il s'agissait d'une notion indéterminée ménageant un certain pouvoir d'appréciation à l'autorité administrative. Les modifications conjoncturelles du marché immobilier n'étaient pas considérées comme des « changements importants » (RDAF 1998 p. 491). Tant le Tribunal fédéral que la juridiction de céans ont jugé que les autorités fiscales genevoises peuvent donner à la notion de « changements importants » une interprétation restrictive ne comprenant sous ce terme que les changements qui correspondent par exemple à une modification de la nature du terrain, à un déclassement ou à une augmentation notable de la surface habitable à l'exclusion des modifications de valeur dues à la conjoncture et qui étaient - plus ou moins bien - prises en compte par les évaluations décennales (RDAF 2000 p. 280 et les références citées). 7)

En l'espèce, l'art. 14 al. 2 LHID n'est en tout état applicable qu'à l'impôt sur la fortune, et ne saurait avoir d'incidence sur l'impôt immobilier complémentaire. Cela n'influe toutefois pas sur le sort de la cause, l'art. 7 let. c aLIPP-III ayant sur le fond la même teneur. Dans les deux cas toutefois, il s'agit d'un principe de droit matériel, qui explicite les méthodes d'estimation à retenir, tandis que l'art. 9 aLIPP-III, comme l'indique son intitulé, vise le déroulement de la procédure d'estimation. Or il va de soi que pour pouvoir faire reconnaître et mettre en œuvre leurs droits subjectifs, les justiciables doivent les faire valoir conformément aux exigences posées par le droit de forme, sous réserve d'un formalisme excessif. 8)

En l'occurrence, force est d'admettre que M. X_____ n'a pas requis expressément de l'AFC une nouvelle estimation de ses parcelles de la part de la commission d'experts dans le délai utile. En effet, en application de la jurisprudence citée ci-dessus, s'il entendait revoir l'estimation pour l'ICC 2009, il aurait dû saisir l'AFC au plus tard le 31 décembre de cette même année, ce qu'il n'a manifestement pas fait quand bien même il disposait de toutes les informations utiles pour ce faire : l'estimation de la valeur fiscale des terrains n'avait pas changé depuis leur acquisition en 1993, et le jugement DCCR/943/2009 rendu le

- 9/10 - A/279/2011 21 septembre 2009 avait déjà débouté l'intimé pour les mêmes motifs. Point n'est besoin dès lors d'examiner les autres conditions de l'art. 9 al. 5 aLIPP-III, soit en particulier la question de la survenance ou non de changements importants dans la valeur des immeubles de la recourante.

Contrairement à ce qu'a retenu le TAPI, l'AFC n'avait pas à démontrer que les parcelles avaient été aliénées à titre onéreux ou à titre gratuit, ou dévolues pour cause de mort au cours de la période pertinente. Elle n'avait pas non plus à exposer le calcul de la valeur de cette estimation. L'AFC s'est purement et simplement basée sur le prix d'achat des terrains en 1993 et a conservé cette estimation de valeur jusqu'à aujourd'hui. Comme il est rappelé ci-dessus, c'est bien à l'intimé qu'incombe la tâche de requérir une nouvelle estimation à l'AFC en motivant une telle demande.

Le grief de la recourante est donc fondé et le recours sera admis. 9)

Si l'intimée entend utiliser le rapport de la CFA et demander une nouvelle estimation, seule la période fiscale 2014 peut encore être influencée ; elle devra requérir de l'AFC une nouvelle estimation de ses terrains avant le 31 décembre 2014. 10) Au vu de ce qui précède, le recours sera admis, le jugement du TAPI annulé et le bordereau de taxation du 27 avril

2010 rétabli. 11) Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.